

Hier spielt sich das Leben im Erdgeschoss ab: Gepflegter Bungalow in zentraler Lage von Westerstede!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 26655 Westerstede  
Baujahr: 1968  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 105,44 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 36,21 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 141,65 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 867 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 289.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 105,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20760



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26655 Westerstede - Westerstede
Baujahr	1968
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	36,21 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	141,65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	867 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	289.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Carport
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	262,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-11-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	36,21 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	2,975 % inkl. 19 % MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieser ansprechende Bungalow überzeugt durch seine ebenerdige Bauweise, seine funktionale Raumaufteilung und die ruhige, dennoch zentrumsnahe Wohnlage in Westerstede.

Die Immobilie ist besonders geeignet für jene, die ein komfortables, barrierearmes Zuhause suchen und kurze Wege schätzen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> verteilen sich im Erdgeschoss insgesamt vier gut geschnittene Räume. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Doppelschiebetür zum Esszimmer, eine separate Küche, ein modernisiertes Badezimmer mit großer, ebenerdiger

Dusche sowie ein Gäste-WC bieten ein durchdachtes und angenehmes Wohnumfeld. Große Fensterflächen sorgen dabei für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima. Optional kann das ausgebaute Dachgeschoss Platz für Gäste oder Hobbies bieten.

Der liebevoll gestaltete Garten wurde pflegeleicht angelegt und ist sowohl über das Esszimmer als auch über die Terrasse zugänglich. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während die Gartenhütte praktischen Stauraum bietet.

Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage und ein Carport zur Verfügung. Das Haus und die Außenanlagen vermitteln insgesamt einen sehr gepflegten Gesamteindruck und wurden laufend instand gehalten.

## Ausstattung:

- Außenschale: Verblendermauerwerk
- Walmdach mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt
- Kunststofffenster, Bj. 2006
- zusätzliche Wärmeisierungsmaßnahmen im Dachgeschoss
- Gaszentralheizung, Fabrikat: Brötje, Bj. 1992
- Edelholz-Deckenvertäfelung im Wohnbereich
- Fußböden: Laminat, Fliesen und Teppich
- Doppelschiebetür im Wohn-/Essbereich
- Außenrollläden elektrisch
- Terrassendach seit 2001
- Carportdach seit 2002

### Aufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Esszimmer mit Terrassenzugang
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Gäste-WC
- Flur/Windfang

#### Dachgeschoss:

- großer Wohnraum
- Schlafzimmer
- Waschraum mit WC
- 2 Abstellräume

#### Sonstiges:

- Gartenhütte
- Terrasse
- Garage
- Carport
- Teilkeller/ 2 Räume

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 105,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20760



## Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse, was für eine besonders familienfreundliche Wohnatmosphäre sorgt. Es befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums von Westerstede in einem ruhigen Wohngebiet. Zahlreiche Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind hier vorhanden. Darüber hinaus sind Schulen und Ärzte nicht weit entfernt.

Westerstede wird häufig als die blühende Stadt bezeichnet und liegt zwischen Oldenburg - Leer - Emden an der A 28. Von Westerstede aus erreicht man Oldenburg in etwa 15 Minuten. Die Stadt bietet den über 20.000 Einwohnern eine Kombination aus moderner Infrastruktur, wirtschaftlicher Lebensqualität und einem facettenreichen Freizeit- und Kulturangebot.

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer I



Wohnzimmer



Schlafzimmer II



Essbereich

## Athing & Eilers OHG

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590  
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 105,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20760



Küche



Vorderansicht



Hinteransicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 105,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20760



Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Westerstede
- > 4 Zimmer

- > 105,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20760



